

# Gemeinde Hausham

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Sprenger Wiese“



### Inhalt

1. Rechtsgrundlage.....	2
2. Ausgangslage, Anlass des Planung .....	2
3. Ziel der Planung.....	2
4. Verfahrensablauf .....	3
5. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	3
5.1. Öffentlichkeitsbeteiligung .....	4
5.2. Behördenbeteiligung .....	4
6. Planungsalternativen .....	5

## 1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist“.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016, (GVBl. S. 89).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82)

BayRS 791-1-U, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (Bay-BodSchVwV), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000 Nr. 8772.6-1999/3, berichtet AIIIMBI S. 534.

## 2. Ausgangslage, Anlass der Planung

Das am Ortsrand liegende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14 liegt im westlichen Gemeindebereich der Gemeinde Hausham und ist im nordöstlichen Bereich derzeit mit Gebäuden (Lebensmittelmarkt) und zugehöriger Parkplatzanlage bebaut.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die gewünschte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Parkflächen auf dem Grundstück des ehemaligen „Netto“ - Marktes mit Überplanung einer Arrondierungsfläche für Wohnbebauung.

Nach der Umsiedlung des Marktbetreibers „Netto“ in die Ortsmitte wird durch die Ansiedlung des neuen Lebensmitteldiscounters die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete wiederhergestellt. Da die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Verkaufsfläche für eine wirtschaftliche Nutzung durch einen Discounter zu klein ist, wird die Fläche vergrößert und der Umgriff des Geltungsbereiches um einen Teilbereich der im Westen angrenzenden Flurnummer 1035/3 erweitert.

Der gesamte Bebauungsplan hat eine Fläche von ca. 0,56 ha.

## 3. Ziel der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Sprenger-Wiese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes sowie einer zusätzlichen Wohnbebauung geschaffen werden.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches soll bauplanungsrechtlich ein SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ entstehen. Dadurch kann die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung für die angrenzende Wohnbebauung wiederhergestellt werden. Um dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, wird im südlichen Bereich eine Arrondierung vorgenommen und ein an die bestehende Wohn- und Mischgebietsnutzung anschließendes Allgemeines Wohngebiet für zwei Geschosswohnungsbauten ausgewiesen.

#### **4. Verfahrensablauf**

Am 08.11.2018 beschloss der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Sprenger-Wiese“.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 29.04.2019 bis 24.05.2019 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 18.04.2019 erfolgte in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Planung in der Fassung vom 19.09.2019 erfolgte zeitgleich in der Zeit vom 11.10.2019 bis 11.11.2019.

In seiner Sitzung vom 14.11.2019 hat der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sprenger-Wiese“ in der Fassung vom 14.11.2019 das Abwägungsergebnis über die öffentlichen Auslegungen und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Sprenger-Wiese“ wurde am 06.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

#### **5. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der Gemeinde Hausham die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Sprenger-Wiese“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich eine mittlere Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter Wasser, Flora und Landschaft. Auf alle anderen Schutzgüter ergeben sich geringe Eingriffserheblichkeiten.

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden im Zuge der Planung so weit wie möglich reduziert. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt und es wurden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

- Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen
- Dachbegrünung der Flachdächer als Regenrückhalt und Verzögerung der Ableitung
- Gärtnerische Gestaltung als Vegetationsflächen aller nicht überbauten Flächen
- Neupflanzungen von insgesamt 24 Bäumen I. oder II. Wuchsordnung innerhalb des Planungsgebietes (standortgerecht und hochstämmig, StU 18-20, 3 x v. m. B.)
- Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu begrünen (Höhe 100-150 cm)
- Fällung von Bäumen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Abbruch von Gebäuden nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (Es ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn durch eine artenschutzkundige Kraft vor Abbruchbeginn keine aktuelle besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden oder die in Frage kommenden Gebäude gegen den Einflug/Zugang geschützter Arten zwischen 1. Oktober und 28. Februar unzugänglich gemacht wurden.)
- Dachbegrünung der Flachdächer als Ersatzlebensraum für flugfähige Insekten
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgte entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die Ausgleichsfläche von 1.432 m<sup>2</sup> wird im Westen des Planungsgebiets hergestellt. Es ist eine artenreiche Blumenwiese anzusäen (Rieger-Hofmann, Blumenwiese 01). Die Wiese ist zweischürig pro Jahr zu mähen, der 1. Schnitt darf erst nach dem 15.06. eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Dabei sollte eine Artenanreicherung nur auf einzelnen Streifen der jeweiligen Grünlandflächen und nicht auf der gesamten Fläche durchgeführt werden. Ein Vorteil ist, dass dadurch bereits vorhandene,

heimische Arten mit übertragenen Arten kombiniert werden, da die angesiedelten Arten aus den Streifen in die restliche Fläche in den Folgejahren einwandern. Zudem ist ein besserer Schutz vor Erosion vorhanden. Der Ertragsausfall ist bei den Folgeschnitten besser zu kompensieren, da nur auf der Streifenfläche auf den 2. Schnitt verzichtet werden muss und es wird weniger Material bei einer Mähgutübertragung oder auch weniger Saatgut benötigt.

Insgesamt sollten die Streifen  $\frac{1}{4}$  der anzureichernden Fläche ergeben und quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung angelegt werden. Den übertragenen Arten wird hierdurch das Ansiedeln außerhalb der Streifen erleichtert, weil Pflanzenteile und Samen mit Maschinen verschleppt werden. Zudem sind im nördlichen Teil westlich des Lebensmittelmarkts 6 standortgerechte, heimische Laubbäume I. Wuchsordnung StU 20-25 (z.B. Berg-Ahorn) am Westrand der Ausgleichsfläche zu pflanzen, um das Planungsgebiet zusätzlich einzugrünen. Im Südteil werden auf dieser Wiese noch drei Obstbäume in Hochstammqualität zur Pflanzung festgesetzt.

Mit der eingeholten Schalltechnischen Untersuchung (C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH) wurde eine weitgehend abschließende Bewertung der schalltechnischen Belastungen ermöglicht. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter des Landkreises Miesbach (Immissionsschutz/Bodenschutz und Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **5.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **5.2. Behördenbeteiligung**

Die im Folgenden aufgeführten Ergebnisse der Behördenbeteiligung betreffen die Umweltbelange und sind nicht vollzählig, sondern stellen lediglich die für das Verfahren am wichtigsten erachteten Punkte dar. Die vollständigen Anregungen und Stellungnahmen können der Abwägung der Gemeinde Hausham entnommen werden.

#### **5.2.1. LRA Miesbach - Untere Naturschutzbehörde**

Es wurde sehr bedauert, dass das Festhalten am ursprünglichen Konzept (rein ebenerdige Anordnung von Stellplatz- und Ladeflächen) einen unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch und Eingriff in Natur und Landschaft mit sich bringt.

#### **5.2.2. LRA Miesbach – Wasser- und Bodenschutzrecht**

Es wurde darauf hingewiesen, dass in den 50/60er Jahren die Fläche möglicherweise zur Herstellung einer ebeneren Landwirtschaftsfläche mit Abfall aufgefüllt wurde und mit entsprechenden Altlasten zu rechnen ist. Die vorgeschlagenen Hinweise wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 6. Planungsalternativen

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt, der entwickelt werden soll. Besser geeignete Standorte im Umfeld sind nicht ersichtlich.

Für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung wurden - im Hinblick auf eine sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie auf architektonische und ortsbildbezogene Aspekte - verschiedene Planungsvarianten auf Realisierbarkeit geprüft:

### Konzeptionelle Alternativen – Städtebauliche Aspekte



*Variante 1*  
*Schwarzplan Parkplatz am Ortseingang*

*Variante 2*  
*Schwarzplan Gebäude am Ortseingang*

Für die Situierung von Gebäude und Parkplatz wurde die Variante 2 gewählt. Folgende Argumente flossen in der Abwägung zugunsten der Variante 2 ein:

- Städtebaulich geschlossene Ortsabrundung
- Kunden kommen aus dem Ort, die Eingangssituation öffnet sich zum Kunden und zum Ort. Bei Variante A muss der Kunde erst um das Gebäude fahren/gehen.
- Kürzere Erschließungswege und weniger Versiegelung, da keine Erschließung von der Tegernseer Straße aus zulässig ist.
- Erschließung führt nicht zusätzlich an der südlichen Wohnbebauung vorbei.
- Erschließung ist getrennt von der jetzigen und eventuell künftigen westlichen Wohnbauungerschließung

#### **Variante 2A**

Ebenerdige Parkplätze, Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss, Bau von Obergeschossen mit Wohnungen.

Diese Variante wurde ohne Erstellung eines Planungskonzepts verworfen, da das Grundstück, auf welchem der Markt errichtet werden soll, nicht an den Investor verkauft wird, sondern nur im Rahmen eines Erbbaurechts mit 40 Jahren Laufzeit vergeben wurde. Die rechtlichen Schwierigkeiten bei der Einräumung von vielen einzelnen Teileigentumserbbaurechten (nach WEG) sowie die nicht gegebene Vermarktbarkeit/Akzeptanz solcher kurzlaufenden Besitzrechte für Wohnungen lassen eine solche Bebauung nicht zu.



**Bebauungsplanverfahren Hausham Nr. 14 „Sprenger-Wiese“  
Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Bebauungsplans**

Das zur Eintrittshürde gesagte lässt sich analog auch auf eine Lösung mit Tiefgarage übertragen. Bei einer solchen Planung kämen als weitere Probleme noch der Baugrund, das subjektive Sicherheitsgefühl der Kunden in „dunklen Kellern“ sowie die Baukosten hinzu.

**Variante 2C**

**Ebenerdige Lösung mit 80 Parkplätzen**



Lageplan einer ebenerdigen Lösung mit 80 Parkplätzen (HIW Architekten)

Im Vergleich zum bestehenden leerstehenden Discounter an dieser Stelle ergibt sich eine notwendige Grundstückserweiterung von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Nach Aussage des Hauses Aldi reichen 80 Parkplätze aber nicht aus, um in den Spitzenstunden allen Kunden das Abstellen ihres PKWs für den Einkauf zu ermöglichen. Weiterhin meldet die Gemeinde Hausham für die nahegelegenen Sportstätten bei größeren Veranstaltungen am Wochenende ebenfalls Bedarf an weiteren Parkplätzen an.

**Variante 2D**

**Ebenerdige Lösung mit 108 Parkplätzen**



Lageplan einer ebenerdigen Lösung mit 108 Parkplätzen (HIW Architekten)

Im Vergleich zum bestehenden, leerstehenden Discounter an dieser Stelle ergibt sich eine notwendige Grundstückserweiterung von ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Der Flächenverbrauch wird durch die Anlage einer ökologischen Ausgleichsfläche hinter dem Markt kompensiert. Wie dargestellt, wird die Notwendigkeit einer Stellplatzanlage in diesem Umfang bejaht, weswegen – nach Abwägung der Vor- und Nachteile aller Varianten – diese Lösung umgesetzt wird.

Bebauungsplanverfahren Hausham Nr. 14 „Sprenger-Wiese“  
Zusammenfassende Erklärung zur 2.Änderung des Bebauungsplans

Zur Minimierung der Flächenversiegelung und des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet wurde die Situierung der südlichen Wohngebäude überplant. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch können die beiden Wohngebäude näher an die vorhandene Bebauung herangerückt werden.



Gemeinde Hausham  
Hausham, den 06.12.2019

  
Jens Zangenfeind  
1. Bürgermeister